

■業務要求水準書(案)に関する質問に対する回答

No	頁	l	(1)	①	(ア)	a	項目等	質問内容	回答
1	7	1	(7)				事業期間	「公募対象公園施設の設置管理許可の期間は10年以内」とありますが、「公募対象公園施設の設置管理許可の期間は事業契約締結日から10年以内」という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです
2	9	1	(12)				保険	①設計・建設期間中の保険として、(1)建設工事保険と(3)普通火災保険が指定されておりますが、(1)建設工事保険では、(3)普通火災保険で補償されているリスクもカバーされているので、(1)建設工事保険を付保すれば(3)普通火災保険は不要と理解しておりますが、そのような理解でよろしいでしょうか。②前払保証や履行保証等他に必要な保険等があれば、ご教示いただきたい。	①について、施設所有の引渡し完了した以降において、施設所有者である市が火災保険に加入いたします。建設業務期間中の火災等の事象に対応する保険については、事業者で加入していただくことになります。 ②について、業務要求水準書(案)等に記載の保険等に参加していただくことを要件といたしますが、事業者により不測の事態に備え、保険に参加していただくことは可とします。
3	9	1	(12)				保険	各保険の具体的な補償対象/補償額/免責額等をご記載いただけないでしょうか。	保険加入金額は任意とします。
4	9	1	(12)		(エ)		保険	火災保険の付保を求められておりますが、当該保険は施設所有者が付保することが一般的な考え方と思われます。事業費の余分な増加に繋がりにくいので、記載を削除いただけないでしょうか。	火災保険は施設所有者である市で加入いたしますので、削除いたします。
5	11	2	(1)	①			敷地条件等	既存施設の構造図、構造計算書等にボーリング柱状図の添付はございませんでしょうか。敷地内の地質情報があればご教示ください。	本市ウェブサイトの実施方針の公表の掲載内容のとおりです。その他の資料は、ございません。
6	12	2	(1)	②	(ア)		便益機能の構成	飲食スペースについて民間整備(施設外設置)も検討とありますが、飲食の提供について公募対象公園施設で代替できる場合は、施設内機能としては飲食が可能なスペースの確保を行うものという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
7	14	2	(1)	④			施設開館予定	休館日は年末年始6日間のみで、毎月の休館日等はございませんか。開館時間、休館日を変更する提案を行うことが可能と記載がありますが、基本的に土日のどちらかは開館しておいたほうがいいでしょうか。	開館日時については、原則は業務要求水準書(案)に記載のとおりです。但し、施設メンテナンス等により一時的な休館等はこの限りではございません。
8	16	2	(2)	①	(キ)		防犯	「各施設の利用目的に応じた防犯・セキュリティ対策を行うこと。」について、機械警備業務は、複合施設のみで宜しいでしょうか。公園部についても必要でしょうか。	公園部の防犯・セキュリティ対策を検討するにあたり、機械警備業務範囲として含めることが有効であれば、提案により可とします。
9	17	2	(2)	②	(エ)	b	屋外遊具(遊具ゾーン)	「インクルーシブ遊具や大型遊具が配置された、遊びの広場として整備すること」とありますが、大型遊具等製品の設置によって遊び場を整備するという事でしょうか。遊具設置も含め、公園の自然環境との一体化によって魅力的な遊び場とすることは可能でしょうか。	インクルーシブ遊具や大型遊具等製品の設置は必須としますが、公園の自然環境との一体化によって魅力的な遊び場とすることは、提案により可能とします。
10	18	2	(2)	③	(ア)	b	動線計画	「駐車場から複合施設までの通路は、雨天時に濡れないよう配慮すること。」とありますが、駐車場は原則屋根付きということでしょうか。その場合、公園施設等では過大な要件で、かつ建ぺい率等にも影響しますので、「身障者用駐車場から複合施設までの通路は、雨天時に濡れないよう配慮すること。」と緩和いただけないでしょうか。	駐車場を原則屋根付きということは想定していません。なお、雨天時に濡れない様、施設利用者の利便性等を踏まえ、提案の可能な範囲でご検討いただきたいと思います。
11	38	2	(3)	①	(エ)	a	屋内運動機能	体育館は、スポーツ専用利用でしょうか。多様で幅広い市民のみなさんが楽しめる、高齢者の運動や親子での遊びの場も含め、柔軟な対応も可能と考えて宜しいでしょうか。	業務要求水準書(案)に記載の体育館を整備してください。 なお、運営については、基本はスポーツ利用を想定しておりますが、その他の使い方の提案として可能とします。
12	46	2	(4)	②	(イ)		屋外遊具(遊具ゾーン)	遊具ゾーンは、既成の遊具で構成することに限定せず、地形や緑の公園環境を活かした遊び場づくりと捉えて展開することは可能でしょうか。	インクルーシブ遊具や大型遊具等製品の設置は必須としますが、地形や緑の公園環境を活かした遊び場とすることは、提案により可能とします。

13	47	2	(4)	②	(ウ)		多目的広場	①市民ニーズに沿った賑いづくりを実現するために、具体的なメニューが示されていますが、例示なのか必須なのかご教示いただけますでしょうか？ ②広場規模5500m2につきまして、設定の考え方をご教示ください。この規模は、ある程度柔軟に捉えてもよろしいでしょうか？	①については、現在の公園の使われ方や地区住民等のニーズを把握したうえで、記載しておりますので必須としてください。 ②各ゾーンの必要な規模感を鑑み設定しております。規模については業務要求水準書(案)に示すとおりとします。
14	47	2	(4)	②	(エ)		芝生広場のスポーツ利用	芝生広場での、球技等の所謂スポーツ利用はしないと理解してよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
15	47	2	(4)	②	(エ)	b	芝生広場(広場ゾーン)	広さ2,000㎡程度の天然芝の芝生スペースを確保(日の当たらない箇所は人工芝)とありますが、梅田のグラングリーンでも芝育成の期間を設け、夏冬で立入制限エリアを入れ替えています。同様の運用方法になることが想定され天然芝を用いた場合、全面供用は不可能となるが問題ないでしょうか。出来れば全面人工芝も可と変更いただきたいです。	芝生ゾーンは、全面供用が不可能とならないように、養生方法の工夫を行っていただきたいと思います。なお、代替えの人工芝は不可とします。
16	48	2	(4)	②	(キ)		屋外トイレ	屋外トイレの防犯対策として開放時間等について教示願いたい。	施設開館時は開放をすることを必須として、施設閉館時は提案により可能とします。
17	48	2	(4)	②	(ケ)	a	駐輪場	100台は自転車とバイクの合計か、割合等あるか。使用料、利用料について明示頂きたい。	バイクと自転車の合計が100台規模とし、割合については、提案とします。 上記の駐輪場は、施設利用のために設置するもので、利用料は無料を想定しています。 なお、利便増進施設として駐輪場を設置する場合は、使用料については1㎡あたり4,100円、利用料については事業者から提出される公募設置等計画で提案の利用料とします。(富田林市都市公園条例の改正が必要となるため、本市議会において議決が必要)
18	53	2	(6)	①	(ス)	a	テレビ電波障がい防除設備	電波障害について、事前に調査されているものはあるのか。また、周辺の障害対策設備の資料等はあるのか、あれば開示いただきたい。 障害対策をするとなると設備設置+補償費などで整備金額が増大する恐れがあるが、懸念があるのか。	電波障害等調査に関して、事前調査の実施、既存資料はございません。電波障害の調査については必要な事項と認識しております。また、対策が必要な場合は業務要求水準書(案)のP53「(ス)テレビ電波障害防除設備」に記載の対応としてください。
19	57	2	(6)	④	(ウ)	a	警備設備	設置する防犯カメラを必要とする撮影範囲、数量等を教示願いたい。	施設運営における防犯対策として必要な防犯カメラの撮影範囲や基数を提案ください。
20	59	3	(1)	①			業務の目的	応募者に変更ない前提で、事業期間中、統括管理企業、責任者の変更は可能か。	統括管理企業は、事業期間は同一企業とします。統括管理責任者は、原則変更しないこととします。
21	60	3	(1)	③	(ア)	g	業務実施の基本方針	「事業者は、文書の管理について市の文書保存期間を参考として、保存期間を設定し、その期間中適切な方法で管理し、紛失のないよう保存すること。」とありますが、昨今デジタル化・ペーパーレス化が謳われている背景もあるため、クラウドサービス上で保存することでも問題ないでしょうか。また、事業者で保管さえできていれば、市がクラウドサービスを見なくても問題ないか。	十分なセキュリティ対策が施されていることを前提に、クラウドサービス上で保存することは可能とします。市より文書の提示を求められた場合には、当該保存文書を遅滞なく提出して頂くことができれば可能です。
22	60	3	(1)	⑤			実施体制	「統括管理責任者」は常駐不要という理解で良いでしょうか。また、統括管理業務責任者に必要な資格や実績はないという理解で良いでしょうか。	統括管理責任者の常駐の必要性は、事業者の管理責任の範囲で可能とします。また、必要な資格や実績は不要ですが、本事業に係る全ての個別業務を一元的に統括管理し、本事業を取りまとめることができる者を配置してください。
23	63	3	(3)	②	(ア)	a	要求水準	「統括管理責任者は、個別業務の総括責任者及び業務責任者を確認したうえで、個別業務の業務実施体制表を市に提出し、各業務開始の3か月前(設計業務については業務開始)までに市の承認を受けること」とありますが、契約上設計業務だけでなく、建設業務も契約締結日から業務開始日となるため、「各業務開始の3か月前(設計業務及び建設業務については業務開始)までに」と修正いただけないでしょうか。	「各業務開始の3か月前(設計業務及び建設業務については業務開始)までに」と修正します。

24	63	3	(3)	②	(1)	a	要求水準	「統括管理責任者は、個別業務の業務計画書の内容を確認したうえで市に提出し、各業務開始の3か月前(設計業務及び公募対象公園施設等設置管理業務については業務開始)までに市の承認を受けること」とありますが、契約上設計業務だけでなく、建設業務も契約締結日から業務開始日となるため、「各業務開始の3か月前(設計業務及び建設業務については業務開始)までに」と修正いただけないでしょうか。	「各業務開始の3か月前(設計業務及び建設業務については業務開始)までに」と修正します。
25	70	4	(3)				建設業務の要求水準	①着工準備・建設業務を行うにあたり、現場では4週8休(8閉所)と考えてよろしいでしょうか。②工程の関係で大型搬出入及び騒音等の発生しない作業については、土日・祝日の作業は可能でしょうか。	①について、お見込みのとおりです。 ②については、土日・祝日は原則、休日とした上で、必要に応じて作業は可としますが、月単位の4週8休(8閉所)を遵守してください。
26	70	4	(3)	③	(ア)	a	建設工事業務	施工計画又は施設利用上支障となる建築物及び工作物の解体及び撤去に伴い、想定外のものについては市と協議することとの記載があります。解体対象施設にアスベスト除去が必要となった場合は、協議により除去費用を市が負担していただく理解で宜しいでしょうか。	実施方針の公表(資料1-2 既存施設資料)のとおり、外壁にはアスベストが含まれていないことは確認できています。施設建材はアスベスト含有調査が未実施ですが、建設時期から推測すると、アスベストが含まれていると想定されるため、提案上限額には除去費用を計上しております。
27	73	5	(1)	④			総括責任者及び業務責任者	維持管理業務総括責任者及び維持管理業務責任者については、常駐が必須でしょうか。また、委託でも可能でしょうか。	維持管理業務総括責任者及び維持管理業務責任者は構成企業から選任すること。なお、常駐の必要性については、各業務の性質により判断してください。
28	73	5	(1)	④			総括責任者及び業務責任者	維持管理業務総括責任者及び維持管理業務責任者については、P77記載の建築物環境衛生管理技術者以外に必要な資格や実績はありますか。	維持管理業務総括責任者及び維持管理業務責任者は、有資格者である必要はございません。
29	77	5	(2)	③	(ア)	d	備品の管理	AEDの設置台数について、台数指定はございますか。	業務要求水準書P43に記載のとおりです。
30	77	5	(2)	④	(ア)	a	衛生管理業務	おそらく建物用途的にビル管理法にかからないと思いますが、建築物環境衛生管理技術者の選任が必要でしょうか。またビル管理法にかからなくとも、適用される建物として管理費用を見込めばいいでしょうか。	本施設は、延床面積が3,000㎡未満の特定建築物であるため、建築物環境衛生管理技術者の選任は不要です。
31	78	5	(2)	⑤	(ア)	c	警備業務	「機械警備を設置することし、必要に応じて有人警備を行うこと。」と記載がありますが、どのようなタイミングに有人警備を必要かご教示いただけますでしょうか(例:イベント・祭日等)。	提案内容に応じて、必要であれば有人警備を配置してください。
32	79	5	(2)	⑥	(1)	b	緑地・広場	芝生広場2,000㎡を「夏芝と冬芝を交互に育成させ」「一年中緑豊かで憩いが生まれる」よう保つことは、係員の労務面、運営コスト面など多大な困難が想定される。この管理コストは委託費に反映いただけるのか。	芝生の維持管理費用については、提案上限額に含んでいます。
33	80	5	(2)	⑦	(ア)	d-f	修繕・更新業務	「年度ごとの修繕予算額を超える修繕については、事業者と本市との協議の上、適切に実施するものとする」とありますが、協議の上場合によっては増額いただくことも可能なのでしょうか。	協議により決定します。
34	82	6	(1)	④			総括責任者及び業務責任者	運営業務総括責任者及び運営業務責任者については、常駐が必須でしょうか。また、委託でも可能でしょうか。	運営業務総括責任者は構成企業から選任し、常駐とすること。また、運営業務責任者は、構成企業から選任することとし、常駐については、各業務の性質により判断してください。
35	87	6	(4)	③	(ア)		受付・予約管理業務 利用等の許可	指定管理者として行うべき公園部の使用の許可は、都市公園法第6条及び第11条によるところの占用の許可及び行為の許可いずれも含むと考えて良いでしょうか。	お見込みのとおりです。
36	88	6	(4)	⑤			駐車場運営業務	条例施設として整備し指定管理業務の一環として運営するのでしょうか。あるいは設置許可or管理許可施設として運営するのでしょうか。	指定管理業務を想定しております。但し、提案により公募対象公園施設とすることは可能です。

37	90	7	(1)	⑤			総括責任者及び業務責任者	公募対象公園施設等設置管理業務総括責任者及び公募対象公園施設等設置管理業務責任者については、常駐が必須でしょうか。また、委託でも可能でしょうか。	公募対象公園施設等設置管理業務総括責任者は構成企業から選任し常駐すること。また、運営業務責任者は、構成企業から選任することとし、常駐については各業務の性質により判断してください。
38	92	7	(2)	①			公募対象公園施設の種類	テナントについてはイメージでいいか。(開業が3年後のため)リーシングは難航することが想定される。	公募設置等計画には、法第5条の3第2項に基づき記載すること。テナントについては、業種、業態、予定事業者及び資金計画及び収支計画等、可能な限り具体的な内容として提案してください。

■業務要求水準書(案)に関する意見に対する回答

No	頁	l	(1)	①	(ア)	a	項目等	質問内容	回答
1	86	6	(4)	②	(イ)	e	飲食スペース	オープンスペースを含めても200㎡程のスペースで独立採算の飲食運営は非常に厳しいため、特に有人での運営という部分については加点要素にとどめ必須要件でない方が望ましいです。	ご意見について、飲食スペースは有人サービスを原則とします。
2							その他	複数の責任者がおり、要望組織体制がよくわからないので、詳細知りたい。 (兼務不可能の明記あり) 組織体制を図式化して欲しい。また、各業務で委託者、受託者間で勤務シフトの調整は可能か、	別紙のとおりとします。
3							その他	業務委託契約により、市の基準を満たす法人に業務の一部を委任することを予め認められるか。	可能とします。
4							その他	ゴミ処理費、産業廃棄物処理費等が記載されていないが、どの程度費用が運営上見込まれているのか。	類似施設等を参考に試算計上しております。市担当課において、事業用排出ゴミシールを1枚あたり300円で購入していただき、所定の方法にて搬出してください。